



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-16690/2012-ГК

г. Москва
2 июля 2012 года

Дело №А40-6092/11-7-64

**Резолютивная часть постановления объявлена 25 июня 2012 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 2 июля 2012 года.**

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Барановской Е.Н.,
судей Тихонова А.П., Савенкова О.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Петуховой К.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Префектуры Восточного административного округа города Москвы на решение Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2012 г. по делу № А40-6092/11-7-64, принятое судьей Белицкой С.В.,
по иску Префектуры Восточного административного округа города Москвы (ОГРН 1027700559127, ИНН 7718112909)
к Обществу с ограниченной ответственностью "Фобос" (ОГРН 1027739754240, ИНН 7720019897)
3-и лица: Департамент земельных ресурсов города Москвы, Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московский метрополитен», Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы, Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Москве
о сносе

при участии в судебном заседании:
от истца: Борисенкова Ю.В. по доверенности от 30.12.2011 г.
от ответчика: Чернов М.А. по доверенности от 14.06.2012 г.
В судебное заседание не явились: 3-и лица – извещены.

УСТАНОВИЛ:

Префектура Восточного административного округа города Москвы (далее – Префектура ВАО г. Москвы) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Фобос" (далее – ООО "Фобос") о признании автостоянки, расположенной по адресу: г. Москва, ул.Фрязевская, вл.10Б, самовольной постройкой, обязанности ООО «ФОБОС» в 15-дневный срок после вступления решения суда в законную силу снести указанную автостоянку, при этом в случае не исполнения

ответчиком решения суда в указанный срок истец просит предоставить право сноса автостоянки Префектуре ВАО г.Москвы с последующим отнесением расходов на ответчика.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18.04.2012 г. по делу № А40-6092/11-7-64 в удовлетворении исковых требований, заявленных Префектурой ВАО г. Москвы, отказано.

Не согласившись с принятым решением, Префектура ВАО г. Москвы обратилась в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Заявитель апелляционной жалобы указывает, что органами государственной власти города Москвы решение о создании ответчиком объекта недвижимости по указанному выше адресу не принималось.

Заявитель жалобы также ссылается на отсутствие в материалах дела распорядительного документа Префекта округа о создании государственной приемочной комиссии и распорядительного документа Префектуры об утверждении оформленного в установленном порядке акта о приемке в эксплуатацию спорного объекта.

По мнению истца, указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии у спорного объекта признаков самовольного строительства, однако суд первой инстанции указанным обстоятельствам дал ненадлежащую правовую оценку.

В судебном заседании апелляционного суда представитель истца доводы апелляционной жалобы поддержал, считает решение суда незаконным и необоснованным. Просил решение суда отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Представитель ответчика доводы апелляционной жалобы отклонил за необоснованностью. Просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Третьи лица, будучи надлежащим образом извещенными о времени и месте судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание апелляционного суда не обеспечили.

Проверив правильность применения норм материального и процессуального права, соответствие выводов Арбитражного суда города Москвы фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, заслушав представителей сторон и исследовав материалы дела, Девятый арбитражный апелляционный суд не находит оснований для отмены либо изменения состоявшегося по делу судебного акта.

Из материалов дела следует, что 16.06.2011 г. в результате обследования земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Фрязевская, вл. 10-Б Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее – Госинспекция по недвижимости г. Москвы) установлено, что на данном земельном участке площадью 9 000 кв.м. размещен ряд бетонных гаражей (62 гаража) с надстроенными над ними металлическими конструкциями, два ряда гаражей на отгороженной территории (28 гаражей), въезд на территорию, используемую для эксплуатации гаражей, оборудован металлическими воротами, территория охраняется, о чем составлен акт обследования от 17.06.2011 г. № 6-06-8218 (с приложением фототаблицы).

Обращаясь с настоящим иском, Префектура ВАО г. Москвы ссылается на то, что указанные гаражи возведены ООО «Фобос» самовольно, в связи с чем отвечают признакам самовольной постройки, установленным ст. 222 ГК РФ и просит признать указанные строения самовольными постройками и обязать ответчика снести самовольно возведенные объекты.

Суд первой инстанции, исследовав материалы дела, пришел к выводу о необоснованности заявленного иска и в удовлетворении исковых требований отказал.

По мнению судебной коллегии, выводы суда первой инстанции о необоснованности исковых требований соответствуют материалам дела и являются правомерными.

Так, в соответствии п.п. 1, 2 ст. 222 ГК РФ под самовольной постройкой понимается жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

Конституционным Судом Российской Федерации в пункте 2 Определения от 03.07.2007 г. № 595-О-П, разъяснено, что, вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, то есть в виде сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Как видно из материалов дела и правильно установлено судом первой инстанции, Распоряжением Префекта Восточного округа г. Москвы № 1710 от 18.11.1994 «О предварительном согласовании размещения 2-х этажного гаражно-технического комплекса «Фобос», расположенного по адресу: ул.Фрязевская, вл.8 (муниципальный округ «Ивановское») в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 1140 «Об упорядочении системы организации хранения транспортных средств, принадлежащих гражданам, проектировании и строительстве гаражей и автостоянок в г.Москве», решением окружной комиссии по предоставлению земельных участков под строительство и реконструкцию на территории Восточного административного округа (протокол № 47, п.6 от 24.03.1994), договора о совместной деятельности отделения Горьковского направления Московской железной дороги и ТОО «Фобос» (договор № 1 от 20.07.1994), а также с учетом поведенных согласований и упорядочения землепользования ответчику согласовано размещение двухэтажного гаражно-технического комплекса «Фобос» (ГТК «Фобос) на земельном участке площадью около 0,5 га, расположенного по адресу: Москва, ул.Фрязевская, вл.8, в полосе отвода Московской железной дороги Горьковского направления и технической зоны Московского метрополитена, в границах согласно плану, в целях разработки технико-экономического обоснования (ТЭО) и рабочей документации на строительство.

Распоряжением Префекта ВАО г.Москвы № 1510 от 06.09.1995 г. «О разрешении строительства гаражно-технического комплекса, расположенного по адресу: Фрязевская ул., вл.8», ТОО «ФОБОС» на основании градостроительного заключения № 6-39 от 04.08.93, разработанного АПУ ВАО, в соответствии с Распоряжением Префекта № 1710 от 18.11.1994 г. и согласованным проектом на строительство гаражно-технического комплекса разрешено строительство гаражно-технического комплекса по ул.Фрязевской, вл.8, при этом п. 2.4 названного распоряжения на ответчика возложена обязанность после окончания строительства оформить акт приемки в эксплуатацию в АПУ ВАО г.Москвы.

В материалах дела имеется акт государственной приемочной комиссии о приемке 1 очереди гаражно-технического комплекса (1 этаж) двухэтажного гаражно-технического комплекса общей площадью 1 440 кв.м., выполненного в металлическом каркасе, железобетонной конструкции, подписанный зам. супрефекта «Ивановское».

Иные документы, которые бы свидетельствовали о возведении гаражей с соблюдением требований действующего законодательства при осуществлении строительства, в том числе обязательных требований об отводе в установленном порядке земельного участка под строительство, в материалах дела отсутствуют.

Указанные выше обстоятельства не позволяют судебной коллегии прийти к выводу об обоснованности выводов суда первой инстанции о том, что строительство спорного объекта произведено с учетом проведенных согласований и в соответствии с распорядительным актом Префектуры ВАО г. Москвы от 06.09.1995 г. о разрешении на поэтапное строительство, первый этап которого принят.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, на момент предъявления иска гаражи, расположенные по вышеназванному адресу, находятся в фактическом владении физических лиц, что сторонами не оспаривается. ООО «Фобос», осуществившее совместно с физическими лицами возведение гаражей – стоянки, в настоящее время спорным объектом недвижимости не владеет, а лишь осуществляет обслуживание автостоянки, и поэтому не может выполнить снос гаражей, не нарушая права физических лиц, во владении которых теперь находятся гаражные боксы.

Правовая позиция, в соответствии с которой в случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, не будь постройка самовольной, сформулирована в [Постановлении](#) Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" ([пункт 24](#)).

Таким образом, удовлетворение иска о сносе самовольной постройки, предъявленного к лицу, не владеющему спорным имуществом, не соответствует положениям [статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 июня 2010 г. № 2404/10.

Между тем, физические лица, за чей счет и чьими силами были возведены гаражи, находящиеся на земельном участке по указанному выше адресу, и во владении которых гаражи находятся, ответчиками по настоящему делу не являются.

В связи с этим, ООО «Фобос» по заявленным требованиям является ненадлежащей стороной по делу, поэтому в удовлетворении исковых требований следует отказать.

С учетом вышеизложенного, решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований о признании автостоянки, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Фрязевская, вл. 10Б, самовольной постройкой, обязанности ООО «ФОБОС» в 15-дневный срок после вступления решения суда в законную силу снести указанную автостоянку, заявленных Префектурой ВАО г. Москвы, подлежит оставлению без изменения, поскольку выводы, содержащиеся в данном судебном акте не привели к принятию неправильного по-существу заявленного иска решения.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 110, 176, 266-268, п.1 ст. 269 АПК РФ, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 18.04.2012 г. по делу № А40-6092/11-7-64 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья:

Е.Н. Барановская

Судьи:

А.П. Тихонов

О.В. Савенков

